



На участке строительства **Торгового центра «Пражский»** по адресу: Кировоградская ул., вл. 24/1, возле станции метро «Пражская», завершена прокладка кабельных линий, заканчиваются работы по ограждению и пересадке деревьев. Начаты земляные работы по рытью котлована. Проведен тендер между подрядными организациями на внешние сети.

Застройщиком проекта является ООО «Гарант-Трейд М».

Проект строительства районного торгового центра входит в Городскую целевую программу развития потребительского рынка и услуг города Москвы.

В торговом центре планируется разместить сетевой супермаркет, небольшие магазины, предприятия общественного питания и бытовых услуг. Предусмотрена парковка.

Удобное расположение торгового центра рядом с метро обеспечит его успешность.

Площадь участка	1 950 кв. м
Площадь застройки	1 020 кв. м
Общая площадь	2 867 кв. м
Количество этажей	3
Парковка	50 м/мест



Планируемый срок окончания строительства – 1 квартал 2007 года. Объем инвестиций составит \$5,2 млн.



На участке строительства многофункционального комплекса **Торгово-развлекательный центр «Москворечье»** возле станции метро «Каширская» (ул. Москворечье) заканчиваются работы по прокладке коммуникационных сетей и подключению к теплотрассе. В декабре будут завершены проектные работы.

ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» осуществляет функцию службы заказчика-застройщика.

Проект строительства торгово-развлекательного комплекса входит в Городскую целевую программу развития потребительского рынка и услуг города Москвы.

В комплексе будут располагаться более 100 фирменных магазинов, супермаркет, 10 кафе и ресторанов, 8-зальный кинотеатр. Предусмотрена парковка.

Планируемый срок окончания строительства – 4 квартал 2007 года.

Объем инвестиций составит более \$50 млн.

Общая площадь	29 750 кв. м
Арендная площадь	16 197 кв. м
Количество этажей	3
Парковка	700 м/мест

Гарант-Инвест: инвестиции в коммерческую недвижимость



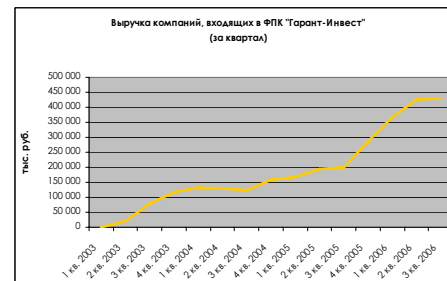
- По итогам аудита ФПК «Гарант-Инвест» за 2005 год, проведенного компанией *PriceWaterhouseCoopers*, активы группы составили 6 856,8 млн. рублей или ориентировочно 250 млн. долл. США.

Основные показатели деятельности группы, долл. США

	01.01.2006	01.01.2005	01.01.2004
Активы всего	253 955	131 555	99 129
Инвестиционная собственность	133 341	44 344	39 202
Собственные средства акционеров	83 227	32 004	23 598
Операционные доходы	76 590	17 715	27 563
Операционные расходы	(21 684)	(13 442)	(7 205)
Чистая прибыль	39 163	2 674	14 856

Итоги работы ФПК «Гарант-Инвест» за три квартала 2006 года

- По итогам работы за три квартала 2006 года выручка компаний входящих в ФПК «Гарант-Инвест» (без КБ «Гарант-Инвест») составила 1 224,8 млн. рублей или 45,7 млн. долл. США, увеличившись почти в 2,2 раза по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.



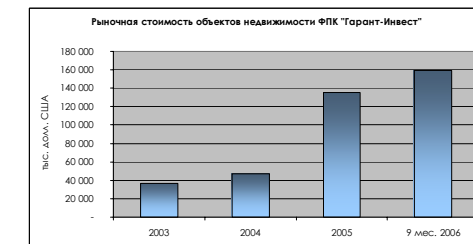
- По состоянию на 01.11.2006 г. активы КБ «Гарант-Инвест» составили 2 308,8 млн. рублей.

В настоящее время:

- в проекты ФПК «Гарант-Инвест» инвестировано более 73 млн. долл. США. Используются собственные средства, кредиты российских и зарубежных банков, средства полученные по вексельным инвестиционным программам;
- компаниями ФПК «Гарант-Инвест» введено в эксплуатацию 67 тыс. кв. метров общей площади торговых центров и магазинов. Арендная площадь (GLA) 12 объектов недвижимости ФПК «Гарант-Инвест» составляет 42,5 тыс. кв. метров.



- По оценкам ведущих консалтинговых компаний рынка коммерческой недвижимости *John Lang LaSalle* и *Colliers International* в настоящее время рыночная стоимость объектов торговой недвижимости ФПК «Гарант-Инвест» составляет 159,4 млн. долл. США (без учета НДС).



Новости рынка коммерческой недвижимости

Торговая недвижимость

По данным компании Colliers International, на конец I полугодия 2006 г. в Москве функционировало 45 профессиональных торговых центров суммарной площадью около 2,218 млн. кв. м и торговой (GLA) – около 1,253 млн. кв. м.

Уровень свободных помещений, по данным компании Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko, достиг минимального значения – 0,7%.

В течение I полугодия 2006 г. на рынке не произошло существенного роста предложения качественных торговых площадей – около 153 тыс. кв. м. Состоялось открытие крупного торгового центра "Город" (134 тыс. кв. м) на Рязанском проспекте.

Всего на 2006 год заявлено около 20 торговых центров.

Прослеживается тенденция к укрупнению проектов, заявленных к реализации. При этом, в условиях все возрастающей конкуренции, к продумыванию концепции проектируемого торгового комплекса девелоперы относятся все более серьезно.

Близки к завершению проекты "Мега Белая дача" (270 тыс. кв. м), "Рамстор" на проспекте Вернадского (110 тыс. кв. м), ТРК "Европейский" (180 тыс. кв. м).

Развиваются российские сетевые девелоперы: ГК "ТЭН" – проекты "А-153" и "Город", БИН-Банк – первый проект "Фестиваль", в планах "Фестиваль-2", ФПК "Гарант-Инвест" – проекты "Галерея Аэропорт", "Ритейл Парк", "Коломенский", в планах "Пражский", ТРЦ "Москворечье", ТДК "Тульский".

По данным компании Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko, сегмент торговой недвижимости является наиболее предпочтительным для инвестирования у иностранных и российских инвесторов – около половины (49%) всех инвестиций в коммерческую недвижимость. Объем инвестиций в конце августа 2006 г. в торговый сектор недвижимости составил около \$2,9 млрд.

По данным компании Jones Lang LaSalle, ставка минимальной доходности в сегменте торговых центров составляет 10%.

Офисная недвижимость

По данным компании Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko, в I полугодии 2006 г. общее количество качественных офисных площадей в Москве превысило 5 млн. кв. м, а к концу 2006 года достигнет 5,5 млн. кв. м. Однако спрос на офисные площади выше почти в 1,5 раза, по оценке компании Jones Lang LaSalle – 7 млн. кв. м.

Аналитики прогнозируют насыщение рынка только к 2010 году.

Объем нового строительства и реконструкции в I полугодии 2006 г., по подсчетам компании Colliers International, на 60% превысил аналогичные показатели соответствующего периода 2005 г. было введено в эксплуатацию 320 тыс. кв. м (офисы класса А – 20%, класса В – 80%). Доля нового строительства составила 74%.

Из-за дефицита предложения арендные ставки на офисную недвижимость в Москве остаются одними из самых высоких в Европе, а уровень свободных офисных площадей в существующих зданиях крайне низок (менее 1% для класса А).

В силу ряда причин накладываемых Правительством Москвы на строительство в Центральных районах города, формируются новые районы офисной застройки. По данным компании CBRE Noble Gibbons в I полугодии 2006 г. за пределами Садового кольца было заключено более 70% сделок.

Успешно развивается концепция бизнес-парков, из строящихся можно выделить наиболее крупные: "Гринвуд бизнес-парк", "Икеа Плаза", "Дубровка Плаза", бизнес-парк в Нагатино.

По данным компании Cushman & Wakefield Stiles & Riabokobylko, 31% всех инвестиций в коммерческую недвижимость приходится на офисный сектор.

По данным компании Jones Lang LaSalle, ставка минимальной доходности для качественных офисов в Москве составляет 9,5%.

Конференции, выставки

15-17 ноября 2006 г. делегация ФПК «Гарант-Инвест» во главе с Президентом А.Ю. Панфиловым приняла участие в международной выставке торговой недвижимости и розничных сетей MAPIC, проходившей в Каннах. На стенде постоянного участника выставки «Российского Совета Торговых Центров», были представлены рекламные буклеты ФПК «Гарант-Инвест».

Ежегодно на международной выставке принимают участие государственные и частные инвесторы, девелоперы торговых центров, ритейлеры, архитекторы, строительные и консалтинговые компании. Всего MAPIC-2006 собрал более 7000 участников из 70 стран мира. На площади более 8000 кв. м были представлены свыше 700 экспонентов, из которых 73 – российские компании.



23-25 октября 2006 г. делегация КБ «Гарант-Инвест» во главе с Вице-президентом ФПК «Гарант-Инвест» А.А. Грецовым посетила IX-ю Международную выставку коммерческой недвижимости ExpoReal в Мюнхене.

Во время работы выставки были проведены переговоры с ведущими банками и инвестиционными компаниями: Aareal Bank, Eurohypo AG, Hypo Real Estate Bank AG, HypoVereinsbank AG, Credif Suisse, ABN-Ambro, Invesco, DB Real Estate и другими.



ExpoReal – один из крупнейших отраслевых форумов, в котором традиционно участвуют ведущие игроки рынка коммерческой недвижимости Германии и других стран Европы. Одним из основных направлений выставки является финансирование инвестиционных проектов в отрасли.

В 2006 году в выставке приняли участие 21000 представителей торговой недвижимости из 65 стран. На 52000 кв. м площадей были представлены 1638 экспонентов. По сравнению с прошлым годом количество посетителей увеличилось на 20%, количество экспонентов на 15%.

16-17 октября 2006 г. менеджеры Блока инвестиционных проектов КБ «Гарант-Инвест» приняли участие в 3-ей международной конференции «Финансирование и инвестиции в недвижимость в России и СНГ».

Новости Проектов

20 октября 2006 г. Мэром Москвы было подписано Распоряжение «О проектировании и строительстве торгового комплекса по адресу: улица Большая Тульская, вл. 15 (Южный административный округ Москвы)».



На участке строительства ТДК «Тульский» ведется перекладка теплосети и канализации, переносится вентиляционный киоск метрополитена.

Площадь участка	0,35 га
Общая площадь	13 500 кв. м
Наземная часть	10 220 кв. м
Этажность	5 этажей
Подземная часть	парковка на 140 м/мест

1-й этаж займет торговый пассаж, 2-й этаж – ресторан и часть офисных помещений, 3, 4, 5-й этажи – офисные помещения.

Новости Корпорации

Советом Директоров КБ и ФПК «Гарант-Инвест» утверждены инвестиционные проекты и финансовый план инвестиционной деятельности на 2006-2007 годы.

В течение ближайших двух лет в Москве планируется построить торгово-развлекательный центр возле ст. метро «Каширская» (30 000 кв. м), торгово-офисный центр возле ст. метро «Тульская» (13 500 кв. м), 8 районных торговых центров площадью 1 500–3 000 кв. м и 8 универсамов «Мой Магазин» на арендных площадях. Общий объем вложений в инвестиционные проекты ФПК «Гарант-Инвест» составит 100 млн. долл. США.

Планируется, что к началу 2008 года в Москве будут работать 30 объектов коммерческой недвижимости ФПК «Гарант-Инвест».